משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר 312-2021

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה 38 בגוש 15063 **(להלן: "המקרקעין הנדונים")**

שבין: שרה מ.ש.מ. נכסים בע"מ 515397792
ע"י ב"כ עו"ד דן מיארה
רח' רוגוזין 3
אשדוד

(להלן: "המערערת")

לבין: המפקח על רישום המקרקעין נוף הגליל

(להלן: "המפקחת")

ה ח ל ט ה

בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, רשומים בפנקס הבתים המשותפים משנת 1974 בהתאם לשטר 2267/1974, כבית משותף הכולל 4 תתי חלקות, אשר חלות עליו הוראות תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").

2. בסעיף ב' לתקנון המוסכם, נכתב כי הרכוש המשותף הוא "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים בדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת".

3. תת חלקה 3 מושא הערר דנא, היא דירה בשטח של 25.60 מ"ר, הנמצאת בקומה שניה, ללא הצמדות רשומות בפנקס המקרקעין, בבעלות העוררת מיום 23.12.2020 (להלן: "**הדירה**" או "**תת חלקה 3**"). יצוין כי בחוזה רכישת הדירה, לא נרשם שטחה ולא צוין כי ניתן היתר בניה ונבנתה תוספת בניה.

4. ביום 13.5.2021 הוגשה ללשכת המפקחת על רישום המקרקעין נצרת בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי העוררת, במסגרתה התבקש להרחיב את דירת העוררת לשטח של כ-97.02 מ"ר וזאת בהסתמך על תוספת בניה שנעשתה בהמשך להיתר בניה שניתן לטענת העוררת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה בשנת 2001, בנוסף התבקש להצמיד לתת חלקה 3 שתי הצמדות גג חדשות מעל תוספת הבניה – גג המסומן בתשריט א' בשטח של 27.44 מ"ר, וכן גג המסומן בתשריט ב' בשטח של 42.86 מ"ר (להלן: "**הבקשה לתיקון**"). כלומר, העוררת מבקשת להרחיב את הדירה כך שתכלול את תוספת הבניה שנבנתה על הגג, וכן להצמיד לדירה שטחים נוספים של גג הבניין.

5. בבקשת התיקון, טענה העוררת כי בשעתו, כל בעלי הדירות בבית המשותף נתנו הסכמתם לכך ששטח הגג יוצמד לתת חלקה 3, וזאת מבלי שהוגשה כל תלונה בעניין זה לגורם מוסמך כלשהו.

6. ביום 13.5.2021 דחה המפקח על רישום המקרקעין לעניין פרק ט' סימן ד' לחוק המקרקעין (להלן: "**המפקח**") את הבקשה לתיקון, תוך שציין כי התיק הוגש שלא בהתאם להנחיות לתיקון צו בית משותף, ונדרש לערוך את הבקשה לתיקון בהתאם להנחיות המפורסמות באתר הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין והן בקובץ הנהלים של הרשות.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

המפקח ציין כי מכיוון שבמסגרת הבקשה לתיקון מבוקש גם להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לתת חלקה 3, יש לעמוד בתנאי הסף הקבועים בסעיף 62 בחוק המקרקעין, קרי – קבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, וכי ללא עמידה בתנאי סף אלה לא ניתן לקבל את הבקשה לתיקון. עוד צוין כי למפקח אין סמכות להחליף את הסכמת יתר בעלי הזכויות בבית ויש להמציא את הסכמתם הפוזיטיבית לבקשה לתיקון (להלן: "**ההחלטה**").

7. בנוסף, המפקח שוחח עם ב"כ העוררת טלפונית לצורך הסברת הנדרש, וביום 21.6.2021 נשלח מכתב נוסף בו צוין על ידי המפקח "בהמשך לשיחתנו הטלפונית, יש לפעול בהתאם להנחיות מכתב ההנחיות הקודם מיום **13.5.2021**".

8. כנגד החלטה זו, ביום 3.11.2021, הוגש הערר שבפניי.

<u>טענות העוררת</u>

9. לטענת העוררת, היא רכשה את הדירה, שקיבלה היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה בשנת 2001, בהתאם לכך שטח הדירה הורחב וכלל הוספת קומה והצמדת גג הרכוש המשותף באופן ששטח הדירה הוגדל מ- 25.60 מ"ר, לשטח של כ-111 מ"ר, השטח הרשום בעיריית טבריה.

10. העוררת ציינה כי היא משלמת ארנונה על דירה בשטח של 111 מ"ר, ומבקשת להתאים בין השטח הרשום בפנקסי המקרקעין לשטח לחיוב ארנונה, שכן היא מעוניינת למכור את הנכס לצד ג', ולשם קבלת משכנתה מבקש הרוכש כי שטח הדירה הרשום ברשות המקומית יהא תואם לשטח גודל הנכס הרשום בפנקסי המקרקעין. לפיכך, הגישה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף, לה צירפה חוות דעת של מודד מוסמך בה צוין כי שטח הגג מוצמד לנכס בבעלותה של העוררת. בשל חשיבות הדברים, יצוין כבר עתה כי בבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף מצוין שטח אחר מזה שהתבקש בערר- קרי, התבקש להגדיל את שטח הדירה ל97.02 מ"ר וכן להצמיד שטח גגות של 27.44 מ"ר, וכן 42.86 מ"ר.

11. עוד מוסיפה העוררת, כי בבית המשותף קיימות 3 דירות והגג מוצמד לדירת העוררת, שכן רק לעוררת יש גישה לגג, מאחר שהדירה מעין "לופט". לפיכך טוענת העוררת, המפקח דחה את בקשת התיקון מהטעם השגוי כי הגג המוצמד לדירת העוררת הינו חלק מהרכוש המשותף, ולשם כך נדרשת הסכמת כל דיירי הבית המשותף.

12. עוד טענה העוררת, כי שגה כב' המפקח משדחה את הבקשה לתיקון רישום הבית המשותף, וזאת כאמור בשל העובדה שהתקבלו הסכמות של כל דיירי הבית המשותף לפיהן, גג הרכוש המשותף מוצמד לדירת העוררת, שכן, רק לה יש גישה אליו. לא זה בלבד, טענה העוררת כי כב' המפקח התעלם מתשריט הבית המשותף שצורף, לפיו, הגג הוצמד לתת חלקה 3.

13. העוררת מוסיפה לטעון כי כל שביקשה הוא להתאים את גודל שטח הנכס הרשום ברשות המקומית, עיריית טבריה, לשטח הרשום בלשכת רישום המקרקעין, וזאת באמצעות תיקון צו הבית המשותף. עתה, טוענת העוררת כי היא נמצאת בפני שוקת שבורה, שכן היא אינה יכולה למכור את הנכס בשל חוסר התאמה, וזאת בשל פער משמעותי בשטח גודל הדירה הרשום בפנקסי המקרקעין לגודל הדירה בפועל. לפיכך, טוענת העוררת אין כל הצדקה לסרבול ואטימות המפקח.

14. העוררת מדגישה כי אין סכסוך או התנגדות מכלל הדיירים לתיקון צו רישום הבית המשותף, וכי העוררת ביקשה כי המפקח ישלח הודעה לבעלי הדירות האחרות במקרקעין הנדונים מכוח סעיף 145 לחוק המקרקעין, בה יצוין כי ככל שיש למי מבעלי הדירות השגה רשאים הם להגישה, אלא שלטענת העוררת, כב' המפקח הנכבד סרב לכך, וכך "נשרפה" שנה.

15. לערר צירפה העוררת תצהירים מאת בעלי הזכויות בתת חלקה 2 במקרקעין הנדונים, ה"ה ביטון מאיר ודליה, המצהירים כי למיטב ידיעתם העוררת קיבלה היתר בניה לבנות קומת מגורים מעל הדירה והגג אינו שייך לרכוש המשותף. כן הוסיפו לתצהירם כי אינם מתנגדים לבקשת העוררת לתיקון צו הבית המשותף.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

16. במסגרת הטיפול בערר התבקש ב"כ העוררת להמציא העתק מהיתר הבניה, אולם הומצא רק דף מרכז מידע הנדסי מעיריית טבריה, הכולל רשימת בקשות שנדונו בעבר ללא החלטה וללא היתר הבניה, כך שלא ניתן לדעת מהי הבקשה להיתר בניה שהוגשה, האם אושרה, והאם מי מבעלי הדירות האחרים חתם על הבקשה ו/או נתן הסכמתו.

דיון והכרעה

שיהוי בהגשת הערר

17. תקנה 74 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 שעניינה "התקופה לערר לממונה", קובעת –

> "(א)התקופה להגשת ערר לממונה על החלטת רשם או מפקח, כאמור בסעיף 121 לחוק, היא חמישה עשר ימים מן היום שנמסרה ההחלטה לעורר, ואם לא נמסרה לו – מן היום שהגיעה לידיעתו. (ב)הממונה רשאי, מטעמים שיירשמו, להאריך את המועד הקבוע בתקנת משנה (א)".

18. ההחלטה בערר ניתנה כאמור ביום 13.5.2021, אולם הערר הוגש רק ביום 3.11.2021, היינו - הערר הוגש כחצי שנה אחרי מועד מתן ההחלטה.

19. בערר צוין כי הממונה על המרשם מתבקש להאריך את המועד להגשת ערר בהתאם לתקנה 74(ב) לתקנות המקרקעין מהטעם שאשת בעל החברה חלתה בקורונה ונפטרה ביום 17.10.2021. מדובר בנסיבות טרגיות אשר מצאתי כי יש בהן כדי להוות טעם להארכת מועד להגשת הערר, ואין בידי אלא להשתתף בצער מנהל העוררת.

20. נבחן עתה את הטענות המועלות בערר לגופן.

מהו רכוש משותף ומה נדרש להצמדתו לדירה מסוימת?

21. סעיף 52 לחוק המקרקעין, מגדיר מהו "רכוש משותף" ובכלל זה קובע כי גגות הבית מהווים רכוש משותף–

> **""רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת".**

22. סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין קובע כי ניתן לקבוע בתקנון כי חלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה מסויימת -

> **"בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד".**

23. סעיף 61 לחוק המקרקעין, קובע כי בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף. כידוע, התקנון קובע נורמות התנהגות בבית המשותף והוראותיו מחייבות את כל בעלי הדירות בכל העניינים הקשורים להחזקה ולניהול של הרכוש המשותף.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

24. ר' א. איזנשטיין, **יסודות והלכות בדיני מקרקעין**, חלק שלישי, עמ' 131 -

> **"המחוקק ראה צורך לקבוע לבית משותף תקנון כדי להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ולקבוע בו את זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף, שכן בעניינים שונים בבית המשותף אין תמיד תמימות דעים בין בעלי הדירות ובעקבות כך רבה המחלוקת. התקנון קובע נורמות התנהגות בבית המשותף וכלליו מחייבים את כל בעלי הדירות... התקנון הוא איפוא, מסמך היסוד של הבית המשותף אשר על פי הוראותיו מתנהלים החיים המשותפים של בעלי הדירות בכל הקשור להחזקה ולניהול של הרכוש המשותף".**

25. על רקע מהות התקנון כאמור, נקבעו בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין הוראות בנוגע לאופן תיקונו או שינויו, כאשר לצורך הגשת בקשה לתיקון צו בית משותף באופן הכולל הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות:

> "בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, **ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות**" [ההדגשה אינה במקור]

26. עם זאת, סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין שעניינו "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה" קובע כי לצורך הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לשם בניה שמטרתה הרחבת דירה די בהסכמת מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כלהלן:

> "(א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, **רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה**, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות". [ההדגשה אינה במקור]

27. לפי סעיף זה, בתנאים מסוימים, יוכל בעל דירה **לבנות** על הרכוש המשותף לשם הרחבת דירתו, גם אם אין הסכמה לכך של **כל** בעלי הדירות, אלא רק של רוב מיוחד של בעלי הדירות. לעניין זה, יפים דבריו של הממונה על המרשם לשעבר, עת כיהן כמפקח על רישום מקרקעין, ש.הייזלר בפסק דין בתיק 27/12 **מור נ' אור** (פורסם בנבו) –

> **"...מקום בו בעל דירה מבקש לעשות שימוש ברכוש המשותף ולספח לעצמו, לצמיתות, חלק מהרכוש המשותף, הרי שבאופן עקרוני עליו לקבל, כמצווה בסעיף 62 לחוק המקרקעין, את הסכמת כל בעלי הדירות לכך. יחד עם זאת, כאשר הפעולה הנ"ל דרושה לצורך הרחבת דירה, די ברוב הדרוש בסעיף 71ב(א) ואין צורך בהסכמת כל בעלי הדירות. ודוק: רוב זה נדרש בין אם מדובר בהצמדה ובין אם מדובר בפעולה שתוצאתה המהותית זהה להצמדה."**

28. "הרחבה" מוגדרת בסעיף 71א לחוק המקרקעין כך:

> ""הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

29. על פי ההלכה הקיימת, על מנת שתחשב ההצמדה להרחבה נדרשת סמיכות פיסית ונדרש שהרשות המקומית אישרה כי התיקון תואם את היתר הבניה. ר' רע"א 1462/10 **עטייה נ' שגיא** (פורסם בנבו):

> "הדרישה לסמיכות פיזית בין הדירה לבין הבנייה שעתידה להרחיב אותה היא להשקפתי נקודת האיזון הנכונה, ומביאה לפרשנות שיש בה כדי להגשים את עיקר תכליתו של התיקון (הקלת צפיפות הדיור), תוך מזעור הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף".

30. מן הכלל אל הפרט - בענייננו, העוררת מבקשת לתקן את צו הבית המשותף, כך שהגג יוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירתה, ושטח הדירה יתוקן כך שיכלול לכאורה שטח שנבנה ואשר על פי טענת העוררת התקבל בגינו היתר בניה. בנוסף, מבקשת העוררת להצמיד לדירתה שטח נוסף של גגות לא מבונים מעל תוספת הבניה. כלומר, נדרשת הסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף להצמדת הגגות, וכן הסכמת בעלי הדירות ששלושת רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם לאישור הצמדת הגג עליו נבנתה לכאורה תוספת הבניה להרחבת דירת העוררת.

31. דא-עקא, העוררת אינה מצרפת הסכמה של בעלי הדירות, פרט לבעלי דירה אחת בלבד, קרי – העוררת מבקשת להסתפק בבקשתה ובתמיכת בעל דירה אחת מתוך ארבע דירות קיימות בבניין. בעניין זה יוער, כבר עתה כי בניגוד לנטען, על פי נסח הרישום מפנקסי המקרקעין בבית המשותף קיימות ארבע דירות ולא שלוש דירות כפי שנטען. כמו כן, העוררת טוענת שהבקשה אינה כוללת בקשה להצמיד את הגג לדירה, שכן השטח הנ"ל מוצמד לדירה זה מכבר, אולם מעיון בנסח המקרקעין ניתן ללמוד כי כלל לא רשומות בנסח הצמדות. כך גם התקנון המוסכם הרשום של המקרקעין הנדונים, קובע כי הגגות מהווים רכוש משותף. לפיכך, אין בידי לקבל את טענת העוררת כי הגג מוצמד לדירת העוררת, שכן הגג מהווה רכוש משותף.

32. תחת המצאת הסכמות כנדרש על פי דין, העוררת מבקשת כי המפקח יעשה שימוש בהוראת סעיף 145(א) לחוק המקרקעין הקובעת לאמור:

> **"המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו."**

33. כלומר, העוררת מבקשת כי המפקח יקבל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף החתומה על ידה בלבד, והוא זה שייתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה, הזדמנות לטעון טענותיו, בלי שיתקבלו הסכמות פוזיטיביות למבוקש.

34. ראשית יובהר כי, ההחלטה בבקשת תיקון צו רישום בת משותף, מצויה בשיקול דעתו של המפקח על רישום מקרקעין, אשר אמור לבחון את השינוי, תוצאותיו, וטענות בעלי הזכויות בבית המשותף, כאמור בתקנה 59 לתקנות המקרקעין.

35. על פי הוראות הדין, על מנת להצמיד את שטח גג הבית המשותף לתת חלקה 3 לצורך הרחבת הדירה נדרשת הסכמת **מי שבבעלותם שלושת רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.** בנוסף, נדרש לתקן את סעיף ב' לתקנון המוסכם של הבית המשותף, ולשם כך נדרשות הסכמות לפחות מבעלי הדירות ששני שליש של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ובמקרה שבפנינו אף הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם כאמור שלושת רבעים מהדירות ושני שלישית מהרכוש המשותף ביחס להרחבת הדירה, והסכמת כלל בעלי הזכויות ביחס להצמדת הגגות שאינם מבונים.

36. ביחס לשינוי תקנון, ר' **סעיף 4.2.7 לקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין** המפורסם באתר המרשתת של הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין:

> "החליטו הבעלים של הדירות בבית לרשום תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, או שנושא התיקון המבוקש מצריך הסדרה גם בתקנון, על פי חוק המקרקעין, או שיש קביעה בתקנון, שהתיקון בא לשנותה, יש לפעול כדלהלן: א. יש לערוך את התקנון, או השינוי בו, באותה המתכונת בה

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

> עורכים תקנון המוגש לרישום עם רישום הבית, בשינויים המחויבים. ב. **התקנון וכל שינוי בו יהיו חתומים על ידי בעלי הדירות ברוב הנדרש, לפי סעיף 62 לחוק, וחתימתם תאומת על ידי עורך דין, בנוסח המתאים** (ראה בהנחיות לרישום בית משותף). ג. יש לצרף את התקנון המוסכם או את התקנון המוסכם המתוקן בשני עותקים חתומים במקור. ד. **ככל ובמסגרת התקנון המוסכם המוגש לרישום נכללות הוראות שיש בהן משום הקניית זכויות במקרקעין, נדרשת חתימת רשות המיסים על הבקשה** לתיקון צו הבית המשותף, ובמקרה שהבקשה לא מפרטת את ההוראות הקנייניות גם על התקנון, המעידה כי אין לרשות המיסים התנגדות לתיקון המבוקש או כי אין חוב מס״. [ההדגשות אינן במקור]

ר׳ גם א. איזנשטיין, **שם**, בעמוד 131:

> **״הואיל והתקנון מהווה מסמך יסוד, לכך הוא נערך ומתקבל ברוב מיוחס של בעלי הדירות, והוא הדין בשינוי הוראותיו, גם במקרה זה נדרש רוב מיוחס כפי שיוסבר להלן.״**

37. מצינו אם כן, כי לצורך הצמדת שטח הגג להרחבת הדירה; הצמדת גגות בלתי מבונים; ותיקון תקנון הבית המשותף נדרשת הסכמת בעלי הדירות כאמור לעיל. יובהר, כי אין די בחוות דעת של מודד מוסמך שהגג הוצמד לתת חלקה מסוימת ו/או להסתמך על אישור ארנונה, אלא נדרש להגיש בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף כאמור בחוק המקרקעין, תקנות המקרקעין ונהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין לרבות הסכמה של בעלי הדירות, כנדרש בדין, וזאת כתנאי לקבלת הבקשה. יוסף, כי העוררת לא צירפה, כאמור, העתק מהיתר הבניה אף לאחר שהתבקשה לכך, ומכאן שלא ניתן ללמוד על הסכמות שניתנו לכאורה כטענתה בעת הוצאת היתר בניה לתוספת הבניה. **משעה שהעוררת לא המציאה את הנדרש על פי דין די בכך, כדי לדחות את הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.**

38. למעלה מהנדרש, אתייחס עתה למחלוקת נוספת בערר דנא, היא האם נדרש לעמוד בהוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין ובהוראות תקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין על מנת שהמפקח יידרש לבקשת תיקון הוראה בתקנון המוסכם; או - האם הוראות סעיף 145(א) לחוק המקרקעין מהוות מעין מסלול מקביל, אשר בהיעדר הרוב הנדרש בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין, יכול בעל זכויות בבית המשותף לבקש את תיקון התקנון על דרך של תיקון צו הבית המשותף, וככל שמוגשת בקשה כגון דא, שומה על המפקח לפעול כמצוות תקנה 59 לתקנות המקרקעין.

39. בעניין זה, אקדים ואומר כי מקובלת עלי עמדת המפקח לפיה נדרש לעמוד בהוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין על מנת שהמפקח יידרש לבקשת תיקון הוראה בתקנון המוסכם, וכי רק לאחר שניתנה הסכמת הרוב הדרוש לשינוי התקנון, יכול המפקח על רישום המקרקעין לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 145(א) לחוק המקרקעין.

40. תחילה יצוין, כי המחוקק קבע את סעיף 62 לחוק המקרקעין, שכותרתו ״תקנון מוסכם״, בתוך פרק הבתים משותפים (פרק ו׳) בחוק המקרקעין, ואילו את סעיף 145 לחוק המקרקעין, שכותרתו ״״תיקון צו רישום״ קבע המחוקק בפרק המרשם (פרט ט׳) בחוק המקרקעין. ההפרדה בין הסעיפים השונים כאמור, הייתה קיימת אף בחוק בתים משותפים [נוסח משולב], תשכ״א-1961, ונראה כי לא במקרה בחר המחוקק להשאיר הפרדה זו.

41. סעיף 145(א) לחוק המקרקעין, המתיר למפקח סמכות לתיקון צו הבית המשותף, הינו סעיף הדומה לתקנה 95 לתקנות המקרקעין המתיר לרשם המקרקעין לתקן טעות סופר. כך, במסגרת סעיף 145(א) רשאי המפקח להורות על תיקון טעויות שונות כאשר התיקון מוצדק ואינו פוגע בזכויות בעלי דירות אחרות. ר׳ א. איזנשטיין, **שם**, בעמודים 181- 182:

> **״גם רישום שנעשה בפנקס הבתים המשותפים על סמך צו לרישום בית משותף ניתן לתיקון. כשם שלמפקח על רישום מקרקעין הוענקה סמכות להורות על מתן צו הבית המשותף ורישומו בפנקס הבתים המשותפים, כך הוענקה לו גם סמכות להורות על תיקונו של הצו. סעיף 145(א) לחוק המקרקעין שמעניק למפקח סמכות זו, קובע....**

מען למכתבים: ✉ ת.ד. 2560 רח׳ דיסקין 9א׳ (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל׳: 073-3928360 פקס: 02-6467814

בתיקון צו הרישום משנה המפקח את פרטי הרישום הכלולים בפנקס הבתים המשותפים, וזאת לאחר שנוכח לדעת כי התיקון המבוקש מוצדק ואינו פוגע בזכויות בעלי דירות אחרות. "

42. סעיף 145(א) לחוק המקרקעין, העוסק באופן כללי בתיקון צו רישום הבית המשותף, אינו מהווה דרך חליפית או עוקפת את הוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הקובע באופן ספציפי ומפורש את התנאים לתיקון תקנון מוסכם. כמו כן, נדרשת הסכמה פוזיטיבית להצמדת שטח רכוש משותף, ואין די בהעדר התנגדות, ולפיכך נדרשה העוררת להמציא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף כנדרש בחוק.

43. אין בידי לקבל את טענת העוררת, כי ניתן להצמיד את שטח הגג, להרחיב את שטח הדירה, להצמיד שטח גגות נוספים ולתקן את התקנון המוסכם בדרך של תיקון צו הרישום, מבלי שהתקבלה הסכמת הרוב הדרוש לשינוי התקנון ולהצמדת השטח. התקנון כאמור הינו חוזה בין בעלי הדירות לבין עצמם, לא ניתן לתקן את התקנון על פי בקשת אחד מבעלי הדירות, שאין בידיו את החלקים ברכוש המשותף הנדרשים לשינוי התקנון, בהתאם לשינוי המבוקש.

44. דרך המלך לשינוי תקנון, הינה בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, קרי – על דרך של קבלת הסכמת בעלי הדירות ששני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ובמקרים מסוימים אף נדרשת הסכמה רחבה יותר – כך למשל, נדרשת קבלת הסכמת כל בעלי הדירות להצמדת שטח מהרכוש המשותף שאינו להרחבת דירה; ולהצמדת שטח מהרכוש המשותף להרחבת דירה, נדרשת הסכמת מי שבבעלותם שלושת רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

45. העוררת צירפה כאמור את הסכמת בעלי תת חלקה 2, אולם לא צרפה את הסכמת הבעלים של תת חלקה 1 ותת חלקה 4. משעה שלא התקבל הסכמת כלל בעלי הדירות האחרים בבניין, פנתה העוררת בבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף על דרך של שינוי תקנון, וביקשה כי המפקח ידון בבקשה מבלי שהוסכם על שינוי התקנון על ידי הרוב הדרוש לשינוי התקנון.

46. במסגרת הטיפול בערר טענה העוררת כי "שני הדיירים האחרים אחד נפטרה עליו השלום. השנייה אחותה נפטרה ולא עשתה העברה בטאבו", לא צוין האם נעשה ניסיון להחתים את היורשים על פי דין. מבדיקתנו עולה כי אכן בעלי הדירה הרשומים בתת חלקה 1 הלכו לבית עולמם וניתן לפנות למחזיקים בדירה לבירור מיהות היורשים על פי דין וקבלת הסכמתם. כמו כן, ניתן היה לקבל הסכמה מאת בעלת הדירה הרשומה בתת חלקה 4. מכל מקום, מידע זה לא היה בפני המפקח ונראה כי העוררת לא עמדה בתנאי הוראות החוק.

47. בנסיבות העניין, מצאתי כי לא נפלה טעות בהחלטת המפקח, ולפיכך דין הערר להידחות.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

שולי אבני שוהם, עו"ד
סגנית הממונה על המרשם

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814